

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., doce (12) de marzo de dos mil
veintiuno (2021).

Ref: Verbal de Carlos Eduardo García Acosta
c/. Nancy Henao Hernández y Rodrigo
Quiroga Peñuela. Exp. 25754-31-03-002-
2019-00163-01.

Con arreglo a lo dispuesto en el decreto 806 de
2020, pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por
los demandados contra la sentencia proferida el 11 de
noviembre del año anterior por el juzgado segundo civil del
circuito de Soacha dentro del presente asunto, teniendo en
cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda pidió declarar que entre las partes se
celebró un contrato de promesa de compraventa el 25 de enero
de 2019, por la cual el actor se comprometió a comprarle a los
demandados el local 2 del bloque 6 que hace parte del
conjunto residencial El Portal de Casalinda, ubicado en la calle
30 #1-149 del barrio San Mateo de Soacha, el que ha de
declararse resuelto por incumplimiento de los demandados;
como consecuencia, condenarlos a pagar la suma de
\$140'000.000 por concepto de arras dobladas, devolver la
suma de \$142'000.000 que fue recibida como anticipo del
precio, con los intereses moratorios y cancelar los perjuicios
correspondientes, los que estimó en \$352'699.228 de daño
emergente correspondiente al dinero entregado con el interés
moratorio fijado por la autoridad competente, gastos de
honorarios de abogado y perito y \$36'134.099 a título de lucro

cesante por los arriendos que debió percibir desde la entrega y por el tiempo que dure el proceso.

Dice que cuando los demandados le prometieron en venta el local, acordaron un precio de \$340'000.000, de los cuales canceló \$70'000.000 como arras del negocio, suma que los promitentes vendedores declararon recibida a satisfacción; pactaron, además, que el saldo sería cancelado el día de firma de la escritura que se correría el 23 de abril de 2019 en la notaría segunda de Soacha; el 11 de marzo de ese año anticipó el pago de \$142'000.000 que los demandados le pidieron con el objeto de levantar la hipoteca que pesaba sobre el bien y que fue constituida a favor de Daniel Vicente y Martha Inés Rojas Pinto; no obstante, un día antes de correr la escritura le entregaron un documento que denominaron 'destrate de compraventa', mediante el cual daban por terminado el contrato, el que se negó a suscribir por no estar de acuerdo con su contenido.

Llegado el día y hora convenidos para la suscripción de la escritura los demandados no concurrieron a la notaría, como lo acredita el acta de comparecencia que se expidió por el notario ese día, donde se dejó constancia de que el actor sí asistió a formalizar el contrato y contaba con el dinero para cancelar el saldo del precio. A pesar de ello, los demandados no han devuelto el dinero recibido, ni tampoco cumplieron con la entrega del local, causándole con ello perjuicios materiales que deben resarcir.

Se opusieron los demandados aduciendo que lo cancelado por el demandante fue la suma de \$70'000.000 a la firma de la promesa y \$132'000.000 el 11 de marzo de 2019; aunque el documento de 'destrate' no fue suscrito por aquél, sí aceptó tácitamente resolver el contrato y por eso recibió allí mismo la suma de \$48'000.000 a título de devolución de parte del precio, así como las consignaciones que le hicieron a la cuenta de Bancolombia por valores de \$681.500, \$1'093.500, \$679.500, \$1'000.000, \$2'000.000, \$1'000.000 y \$700.000, por lo que obró de mala fe al hacerse

presente en la notaría; con fundamento en esos argumentos formularon las excepciones que denominaron ‘inexistencia de acuerdo entre las partes para dar por terminada la promesa de compraventa base de la acción’ y ‘desconocimiento por parte de la demandante de los valores reintegrados por la parte demandada como parte del precio’, a la par que objetaron el juramento estimatorio.

La sentencia estimatoria de primera instancia fue apelada por los demandados en recurso que, debidamente aparejado, se apresta la Corporación a desatar.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de teorizar sobre la condición resolutoria que va envuelta en todo contrato bilateral y de acentuar en la validez de la promesa de compraventa, hizo ver que si el día en que debían suscribir la escritura, el local seguía hipotecado y los demandados no se hicieron presentes en la notaría, había de concluirse que deshonraron el contrato, en cuyo propósito no puede aceptarse que verbalmente acordaron desistir del convenio, pues amén de que en la promesa se dejó establecido que cualquier modificación debía hacerse por escrito, la negativa del demandante a firmar ese documento y su presentación en la notaría para efectos de firmar la escritura debe entenderse como la manifestación de aquél de persistir en ese vínculo, todo lo más si ninguna constancia se dejó acerca de a qué título estaba recibiendo los \$48'000.000.

Así, habiendo quedado acreditada la existencia del contrato y el incumplimiento de los demandados, éste debía declararse resuelto, debiendo entonces éstos devolver los \$70'000.000 que recibieron el día de la firma de la promesa y los \$87'000.000 que quedan de restarle a los \$142'000.000 que recibieron como anticipo del precio la suma de \$55'000.000 que el demandante reconoció que le fue devuelta por éstos, con la indexación correspondiente, pues si bien todos reconocen que el 11 de marzo de 2019 sólo se recibieron en efectivo \$132'000.000, las partes de común

acuerdo consintieron en que \$10'000.000 más serían imputados al precio; no así la condena por el doble de las arras, pues de acuerdo con la promesa no se pactaron arras de retracto o de condena, sino confirmatorias.

Relativamente a los perjuicios debe reconocer el daño emergente que se encuentra representado en los \$157'000.000 que al demandante se le adeudan como pago del precio, que no por los gastos de honorarios o de perito porque éstos no fueron probados; por lo demás, el lucro cesante corresponderá únicamente a los cánones de arrendamiento que se habrían causado desde mayo de 2019 cuando debía hacerse la entrega, hasta la fecha de la sentencia, para un total de \$31'223.333, de suerte que al salir avante la objeción al juramento estimatorio, había de imponerse la sanción a que alude el inciso 4° del artículo 206 del código general del proceso, por valor de \$20'061.009 a cargo del actor.

III.- El recurso de apelación

Aducen que no deben devolver la suma de \$157'000.000 porque quedó acreditado que el demandante canceló \$202'000.000, de los cuales le retornaron la suma de \$48'000.000 en efectivo, más las consignaciones por valor de \$7'154.500, quedando así solo un saldo de \$146'845.500, pues el actor reconoció bajo juramento que lo que entregó el 11 de marzo de 2019 fueron \$132'000.000, no obstante que en el documento quedó consignado que fueron \$142'000.000.

Se pasó por alto además que existió un mutuo acuerdo verbal entre las partes para resolverlo, pues de otro modo el 22 de abril de 2019, esto es, un día antes del fijado para suscribir la escritura de venta, el demandante no habría aceptado los \$48'000.000 que se le devolvieron, ni tampoco les habría proporcionado un número de cuenta para retornarle el dinero, de suerte que no podían condenársele a otras sumas adicionales a título de daño emergente; por lo demás, el lucro cesante no acompasa con la realidad, pues el

inmueble nunca estuvo arrendado y menos en unas condiciones como las que generó la pandemia.

Consideraciones

Ciertamente, si uno de los contratantes no se allanó a cumplir con lo pactado en la promesa, muy a lugar es pensar que el contratante cumplido tiene derecho, por esa circunstancia, a ejercer las acciones alternativas a que alude el precepto 1546 del código civil, hipótesis ambas en que es plausible reclamar el abono de perjuicios.

Reza al efecto el artículo 1546 en cita, que en *“los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”*, caso en el cual podrá el *“otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”*, norma que, en últimas, no hace otra cosa que facultar al *“contratante cumplido a solicitar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios”* (Cas. Civ. Sent. de 4 de diciembre de 2009; exp. 2005-00103-01), asunto sobre el cual adecuado es recordar que cuando se está en *“presencia de un contrato válido, ‘bilateral’ o de prestaciones correlativas, el incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios, es decir, la obligación misma (prestación in natura) o su equivalente pecuniario (subrogado, aestimatio pecunia) con la plena reparación de daños comprensiva del damnun emergens y el lucrum cessans (artículos 1613 y 1614 del Código Civil, 871 Código de Comercio), ya de manera principal (artículos 1610 y 1612 del Código Civil) ora accesoria y consecuencial (artículos 1546 y 1818 del Código Civil), bien en forma autónoma e independiente de la resolución, por tratarse de responsabilidad contractual, consecuencia legal del incumplimiento de la obligación, o sea, de un deber de conducta, referido ‘a la desatención por*

parte del deudor de sus deberes de prestación, que tiene como consecuencia la insatisfacción del interés del acreedor” (Cas. Civ. Sent. de 18 de diciembre de 2009; exp. 1996-09616-01 – subraya la Sala).

Aquí, es de verse, el juzgado declaró la resolución de la promesa por el incumplimiento de los demandados respecto de las obligaciones que para ellos dimanaban de aquella, aspecto frente al cual ninguna refriega trae la apelación, algo explicable si es que, verdaderamente, no demostraron que para la fecha en que debía suscribirse la escritura pública por la cual se instrumentalizaría el contrato prometido ya habían realizado las gestiones pertinentes para el levantamiento de la hipoteca y el embargo que pesaba sobre el local, ni tampoco que concurrieron a la notaría el día fijado para ese fin, con el propósito de cumplir con la obligación que para ellos emanaba del contrato, no obstante que la obligación in-natura que surge de esta especie de contratos, preparatorios, al decir de buena parte de la doctrina, es precisamente esa, la de concurrir al despacho notarial convenido a formalizar el instrumento en que el contrato se materialice (Cas. Civ., Sentencia de 8 de agosto de 1974).

Antes bien, todo su alegato defensivo en el proceso se centró en que en la reunión que sostuvieron las partes un día antes del fijado para correr la escritura, convinieron verbalmente deshacer el contrato, y que si bien el demandante se mostró de acuerdo con ello, al punto que en señal de aceptación recibió ese día \$48'000.000 en efectivo, de mala fe decidió acudir a la notaría en la fecha y hora fijada, para hacerlos ver como contratantes incumplidos, planteamiento que, tal como están dispuestas la cosas en el proceso, resulta huero.

La razón está en que la promesa de compraventa estableció de antemano que “[c]ualquier modificación a las estipulaciones de esta promesa, deberá ser por escrito y suscrita por las partes firmantes” (folios 3 y 4 del cuaderno principal), de lo cual siempre estuvieron persuadidos los

demandados, quienes, conscientes de que las cosas sólo podrían desatarse por ese camino, le presentaron al prometiende comprador un documento que contenía el destrato ese 15 de abril de 2019, al que inclusive le realizaron presentación personal en notaría ese mismo día. El propósito del documento era “*dar por terminada la compraventa del local comercial ubicado en el conjunto residencial Portal de Casalinda*” y establecer los plazos en que se devolvería el valor de los abonos realizados por el promitente comprador (folio 105 ibídem).

Mas, si ese documento no aparece rubricado por el prometiende comprador, ¿cómo pretender deducir efectos de él frente al contratante que no asintió en deshacer el negocio y se rehusó a estampar su firma en el escrito, única manera en que se cumpliría con las formalidades que ellos mismos fijaron para esos efectos?, por supuesto que para avalar una tesis como esa, se requería de un sustento probatorio robusto, que no uno como el que abre el proceso, donde a la par que el demandante ha negado que en algún momento prestó su concurso para ello, cual en últimas lo sugiere el hecho de que no haya accedido a firmarlo, esa negación indefinida no ha sido desvirtuada por algún otro medio probatorio, pues amén de que no existen testigos presenciales de esa conversación, los demandados apelaron solo al expediente de sembrar dudas sobre el comportamiento contractual del demandante.

Claro, es pacífico que ese día el actor aceptó los \$48'000.000 que los demandados le devolvieron, cual se corrobora del recibo visto a folio 104 del expediente; mas, apreciadas las cosas en el contexto de la negociación y en el marco de la promesa, no estima la Sala que, en realidad, pueda decirse que al haber recibido de manos de los otros contratantes la devolución de una parte de la prestación que él adelantó cuando no estaba obligado a hacerlo, pues según la promesa el saldo del precio debía cancelarlo a la firma de la escritura y no antes, consintió en desatar el nudo negocial y, de ahí que con estribo en ello pueda decaer la acción resolutoria ejercida, obviamente que, por más contradictorio

que luzca su proceder, el obstáculo que tienen los demandados para remontar el hecho de que contractualmente convinieron en que cualquier modificación la reducirían a escrito, es muy difícil de sortear solamente con ello.

A estas, si en enero, cuando suscribieron la promesa, el demandante hizo un primer pago de \$70'000.000, y poco menos de dos meses después les adelantó otros \$132'000.000 que aquéllos le pidieron con el fin de cancelar la hipoteca que pesaba sobre el local, no se oye ilógico ni contrario a la buena fe que ese promitente cumplidor, viendo frustradas las expectativas que tenía en la negociación, pues llegar un día antes de la fecha acordada para suscribir la escritura con una petición de 'destrate' y un papel en que esto se documentaría, en que además se decía que los promitentes vendedores no lograron un acuerdo con los acreedores hipotecarios, adoptara una estrategia de conservación, como bien pudo estar en asegurar por lo menos esa cifra devuelta por los contratantes que pretendían resolver el contrato, algo, a la postre, explicable si su posición en el contrato se antojaba francamente frágil, pues no obstante que ya había adelantado más de la mitad del precio, nada había recibido como contraprestación, por supuesto que, en esos términos, interpretar el recibo de ese dinero como una señal de resolución no es factible, y menos reprocharlo por ejercer la acción resolutoria que como contratante cumplido le otorga el legislador, si en verdad lo último que asoma en él es el abandono de las prestaciones que tenía a su cargo, como que de otro modo no habría asistido al despacho notarial con el dinero necesario para pagar el precio, cual se descubre de la certificación que en ese sentido extendió el notario en ese momento.

Después de todo, *“serán los elementos propios de cada situación, la actitud de las partes en ejecución del contrato, las cláusulas específicas por éstas acordadas, etc. las que determinen la interpretación que el juez haga del principio de buena fe en cada específica situación”*, claro, sin perjuicio de la seguridad jurídica que rige las relaciones entre los particulares, ni mucho menos la sustitución de las

cláusulas del contrato o la ley, no obstante que son un faro que brinda el norte al juzgador en su quehacer, pues ésta *“obliga a que las partes, además de cumplir lo estipulado en el contrato y exigido expresamente por el ordenamiento, asuman comportamientos que honren los deberes que se deriven de la naturaleza de la obligación contractual y de la finalidad por ellas buscada al realizar el contrato”* (sentencia T-537/09).

Lo anterior significa que, habiéndose establecido el incumplimiento, y de ahí la procedencia de la resolución pedida, lo propio es proveer sobre las restituciones mutuas, naturalmente que el efecto destructivo que tiene la declaración apareja el que los contratantes queden restituidos en lo que alcanzaron a cumplir de sus prestaciones, amén de que corre en cabeza del contratante incumplido la obligación de pagar los perjuicios que del incumplimiento se derivaron, aspecto que es el que controvierte con especial ahínco la apelación.

Pues bien. Relativamente al primer aspecto, esto es, cuanto a las restituciones mutuas, bueno es traer a recuento que lo que tiene sentado la jurisprudencia frente al punto es que la *“referida disolución apareja, como regla de principio, por aplicación del artículo 1544 del código civil, el regreso de los contratantes a la situación precedente a la celebración del convenio, lo que impone la restitución material y jurídica -si a esto hubiera lugar- de todo lo que las partes han recibido o percibido con motivo del acuerdo”*, de lo que se sigue, como premisa fundamental que *“tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato”*, lo que debe procurarse es *“que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración o, dicho en otras palabras, que se provea para que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta”*; así, por ejemplo, tiénese como *“regla general respecto de contratos de promesa de venta, que nace como obligación para el promitente enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como*

consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse; mientras que al promitente adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos” (Cas. Civ. Sent. de 25 de junio de 2018, exp. SC2307-2018 – subraya la Sala).

Lo que de suyo está indicando que lo que los demandados deben devolver no es otra cosa que los dineros que efectivamente fueron desembolsados por el demandante, esto es, la suma de \$70’000.000 que recibieron el día de la firma de la promesa (25 de enero de 2019) y los \$132’000.000 que como anticipo del precio les dio el 11 de marzo de ese año, pues con todo y que el recibo que suscribieron ese día dice que fue por \$142’000.000, el actor reconoció en el interrogatorio de parte que ese día sólo entregó \$132’000.000 y los \$10’000.000 restantes correspondía a una suma que le ofrecieron por ese anticipo para descontarla del precio, mas si de lo que se trata es, como ya se vio, de ordenar la devolución de las sumas de dinero que efectivamente fueron recibidas, aquélla no puede entenderse comprendida dentro de los dineros que deben restituir.

Y como de esos dineros reconoció también que se le devolvieron \$48’000.000 en efectivo y \$7’154.500 a través de consignaciones, éstos deben descontarse, quedando así un saldo de \$146.845.500, que es la suma que los demandados están obligados a restituir, debidamente “indexada”, pues no se olvide que “el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo (...) (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. n° 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio”, lo cual comprende no solo la “actualización monetaria” que se hace utilizando el “índice de precios al consumidor”, sino también el “pago del interés legal previsto en el artículo 1617 de la codificación sustantiva civil, de la forma que la Sala ha estimado procedente (CSJ SC11331 de 2015, rad. n° 2006-

00119), que corresponde a la tasa del 6% anual sobre el capital nominal o cantidad de dinero que originalmente fue entregada por el promitente comprador” (Sentencia SC2307-2018 citada), aspecto en el que ciertamente la sentencia amerita enmienda.

Es que como lo ha venido señalando la doctrina jurisprudencial, esta forma de corregir el envilecimiento de la moneda por efecto de la devaluación económica obedece estrictamente a criterios de equidad, laborío que ha emprendido la doctrina “profundizado en el contenido de las normas que gobiernan algunos casos particulares, hasta advertir en ellos un sentido que, sin quebrantar los principios que gobiernan el ordenamiento colombiano en la materia, consulten con criterios de justicia y conveniencia y conduzcan a la solución de los graves problemas que en esas específicas ocasiones produce el fenómeno de la depreciación monetaria. (...) Por supuesto que junto con la equidad concurren otros principios que igualmente justifican, en su caso, la corrección monetaria, tales como la buena fe, la indemnización plena, la teoría de la causa, la plenitud del pago, o el de la preservación de la reciprocidad en los contratos bilaterales. Por tanto, su fundamento no puede ubicarse exclusivamente en la necesidad de reparar un daño, punto en el cual hay que recordar que, como lo ha decantado la jurisprudencia ‘la pérdida del poder adquisitivo del dinero no afecta la estructura intrínseca del daño, sino su cuantía’ (Cas. Civ. Sent. de 29 de noviembre de 1999, expediente No.5035), criterio que se trae a recuento, pues está íntimamente ligado con otro de los perjuicios que fueron reconocidos por el a-quo y por cuya desestimación aboga la apelación.

A propósito, debe recordarse que los perjuicios patrimoniales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1613 del estatuto civil, comprenden “el daño emergente y el lucro cesante, correspondiendo el primero, según el precepto 1614 ibídem, a la pérdida o disminución económica realmente sufrida por la víctima o por quienes tienen legitimación para reclamarla como secuela del hecho

dañoso, y el segundo, al provecho esperado por ellos y que se habría obtenido de no ser por el surgimiento de tal suceso lesivo” (Cas. Civ. Sent. SC15996-2016); dicho de otro modo, la primera de esas modalidades consiste en “la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento del pasivo, causados por los hechos de los cuales trata de deducirse la responsabilidad; en tanto que el lucro cesante, cual lo indica la expresión, está constituido por todas las ganancias ciertas que han dejado de percibirse o que se recibirían luego, con el mismo fundamento de hecho” (Cas. Civ. Sent. de 29 de septiembre de 1978).

Con eso en mente, véase que a título de daño emergente se reconoció una suma igual a la que le adeudan los demandados al actor, correspondiente al saldo que queda de restarle al valor entregado como parte de precio del contrato, los dineros que éstos desembolsaron; la cuestión, sin embargo, es que si bien esos dineros salieron del patrimonio del demandante, a la verdad no hay lugar a reconocerlos como perjuicios, ya que a título de restituciones mutuas se ordenó devolver esa suma debidamente indexada, de suerte que no cabe un doble reconocimiento, pues no se olvide que la finalidad de la indemnización no es “*hacer que el perjudicado se lucre, sino reponer su patrimonio, por lo que es natural que, al comparar el estado que tenía antes y después de producirse el daño, se tomen en cuenta los efectos ventajosos producidos por el mismo hecho en virtud del cual se reclama*”, de ahí que el “*perjudicado no podrá recibir más que el equivalente del daño efectivo (...) lo que no es más que la aplicación de la doctrina que proscribe el enriquecimiento injusto*” (Cas. Civ. Sent. de 9 de julio de 2012, exp. 2002-00101-01).

Ya en lo que toca con el lucro cesante, debe precisarse que tratándose de la “*ganancia futura, su reconocimiento como tal, depende de la alta probabilidad objetiva de que llegare a obtenerse, en el supuesto de no haber tenido ocurrencia el suceso dañino, y que, por lo mismo, no puede confundirse con el mero sueño de obtener*

una utilidad, que no es indemnizable, por corresponder a un daño hipotético o eventual” (Cas. Civ. Sent. de 29 de abril de 2016, exp. SC5516-2016), pues como lo ha sostenido la doctrina jurisprudencial, el “daño puede proyectarse hacia el futuro a condición de que haya motivos suficientes para esperar su ocurrencia; ello obedece a que la obligación actual de reparar el daño a cargo de quien es civilmente responsable debe comprender la indemnización de todos los perjuicios que haya sufrido o pueda sufrir la víctima que provengan de la culpa que se le imputa al demandado, lo cual incluye aquellos que no se presentan de manera inmediata sino después, pero de los que existe la certeza de que sobrevendrán. (...). Otra cosa es que el perjuicio futuro pueda ser cierto, o eventual o incierto: el primero se configura si hay una probabilidad suficiente de su suceso; el segundo, si ésta no se presenta y por lo mismo puede acaecer o no; únicamente aquél puede ser objeto de resarcimiento, toda vez que justamente hay motivos valederos para prever que su llegada posterior va a afectar necesariamente el patrimonio de la víctima; por contera, no puede ser considerado como una mera expectativa” (Cas. Civ. Sent. de 10 de septiembre de 1998, rad. 5023).

Así, nada se oponía al reconocimiento de esas “*ganancias futuras frustradas*”, pues existen “*bases objetivas para determinar su causación y cuantía*”, como que hay una explicación razonada acerca de en “*qué consistía tal ganancia, o la manera cómo iba a obtenerla*”, lo que autoriza “*evaluar el grado de probabilidad de su consecución y, con ello, que puede tenerse como un lucro cesante futuro susceptible de indemnizarse*” (sentencia SC5516 citada), ya que nada descabellado es sostener que de habersele entregado el local en los términos acordados, el demandante pudo percibir un canon de arrendamiento mensual por éste, canon cuyo monto fue tasado pericialmente atendiendo la realidad de la zona, por lo que ha de admitirse, frente a ese aspecto la sentencia no debe enmendarse.

Menos cuando la única refriega que trae la apelación frente al punto, es la afirmación a destiempo de que el local estuvo desocupado, por lo que no puede convertirse en óbice para su reconocimiento, pues finalmente si los arriendos se encuentran comprendidos dentro del concepto de frutos, nada desproporcionado es sostener que éstos abarcan no solo los *“percibidos sino aquellos que hubiese podido percibir con mediana inteligencia y actividad, si los bienes hubiesen estado en su poder”* (Cas. Civ. Sent. de 22 de abril de 2016, exp. SC5060-2016).

En fin. Las consideraciones plasmadas hasta aquí bastan para modificar el fallo apelado, en los aspectos a que se aludió, que no para revocar la sanción impuesta al actor por exceso en el juramento estimatorio, naturalmente que si no apeló directamente la decisión, ni tampoco adhirió al recurso de alzada interpuesto por los demandados, el Tribunal no tiene competencia para proveer de ese modo. Por lo demás, no habrá condena en costas dada la prosperidad parcial de la alzada.

IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, modifica la sentencia de fecha y procedencia preanotadas, cuya parte resolutive quedará en los siguientes términos:

Primero.- “Acceder a las pretensiones de la demanda, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de este proveído”.

Segundo.- “Declarar no probada la excepción de mérito denominado ‘existencia de acuerdo entre las partes para dar por terminada la promesa de compraventa base de la acción”.

Tercero.- “Declarar parcialmente probada la excepción de mérito denominada ‘desconocimiento por parte

de la demandante de los valores reintegrados por la parte demandada como parte del precio”.

Cuarto.- “Declarar probada la objeción al juramento estimatorio planteada por la parte pasiva”.

Quinto.- “Declarar probado que entre la señora Nancy Henao de Hernández y Rodrigo Quiroga Peñuela en condición de promitentes vendedores y Carlos Eduardo Acosta Rodríguez en su condición de promitente comprador se celebró un contrato de promesa de compraventa sobre un local comercial, marcado con el número dos (2) del bloque seis (6) que hace parte del conjunto residencial el Portal de Casalinda, PH, distinguido en la nomenclatura urbana con los números dos A cero nueve (2A – 09) de la Avenida 30, antes, hoy calle 30 N°. 1-1 149, del barrio San Mateo, municipio de Soacha – Cundinamarca. FMI 051 – 73368 de la ORI, el día 25 de enero del año 2019”.

Sexto. - “Declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la señora Nancy Henao Hernández, identificada con la cédula de ciudadanía N°. 23’800.260 de Armero – Guayabal (Tolima) y el señor Rodrigo Quiroga Peñuela, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 17’331.624 de Guamal (Meta), promitentes vendedores y el señor Carlos Eduardo Acosta Rodríguez, identificado con la cédula de ciudadanía 19’486.163 de Bogotá D.C., promitente comprador, el día 25 de enero del año 2019, por incumplimiento de los señores Nancy Henao Hernández, identificada con la cédula de ciudadanía N°. 23’800.260 de Armero – Guayabal (Tolima) y Rodrigo Quiroga Peñuela, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 17’331.624 de Guamal (Meta), promitentes vendedores”.

Séptimo. - “Negar la pretensión primera condenatoria”.

Octavo. - “Condenar a los señores Nancy Henao Hernández, identificada con la cédula de ciudadanía

Nº. 23'800.260 de Armero – Guayabal (Tolima) y Rodrigo Quiroga Peñuela, identificado con la cédula de ciudadanía Nº. 17'331.624 de Guamal (Meta), a restituir al señor Carlos Eduardo Acosta Rodríguez, identificado con la cédula de ciudadanía 19'486.163 de Bogotá D.C., promitente comprador, la suma de” ciento cuarenta y seis millones ochocientos cuarenta y cinco mil quinientos pesos (\$146.845.500), “dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente fallo, de conformidad con lo previsto en lo expuesto en la parte motiva del fallo, suma que deberá reconocerse indexada hasta el momento de su pago”, incluyendo los intereses legales que sobre ésta se causaron desde la data en que fue entregada.

Noveno. - No condenar a suma alguna por concepto de daño emergente.

Décimo. - “Condenar a los señores Nancy Henao Hernández, identificada con la cédula de ciudadanía Nº. 23'800.260 de Armero – Guayabal (Tolima) y Rodrigo Quiroga Peñuela, identificado con la cédula de ciudadanía Nº. 17'331.624 de Guamal (Meta), a pagar por concepto de lucro cesante la suma de treinta y un millones doscientos veintitrés mil trescientos treinta y tres pesos (\$31'223.333), de conformidad con lo previamente expuesto”.

Décimo primero. - “Autorizar las compensaciones a que haya lugar entre los extremos”.

Décimo segundo.- “Sancionar al señor Carlos Eduardo Acosta Rodríguez, identificado con la cédula de ciudadanía 19'486.163 de Bogotá D.C., a pagar la suma de veinte millones sesenta y un mil nueve pesos M/Cte (\$20'061.009), a órdenes del Consejo Superior de la Judicatura, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 206 del CGP, modificado por la ley 1743 de 2014, artículo 13, suma que deberá ser consignada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la ejecutoria de la providencia, así como dentro de ese mismo término deberá radicar el recibo de consignación que lo

acredite ante este despacho, la que debe hacerse a órdenes del CSJ-Juramento estimatorio y sus rendimientos -CUN, en virtud de lo dispuesto en el decreto único reglamentario del sector Justicia y del decreto 1069 del 26 de mayo de 2015 y la circular DEAJ18-25 del 18 de abril del 2018, cuenta corriente N°. 3-082-00, convenio N°. 13471 del Banco Agrario”.

Décimo tercero. - “Condenar en costas a la parte pasiva de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3655 del CGP, en la medida de su comprobación. Tásense e inclúyanse como agencias en derecho la suma de tres millones de pesos M/Cte (\$3'000.000)”.

Sin costas del recurso.

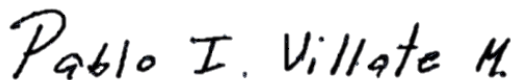
Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 25 de febrero de 2021, según acta número 4.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ



PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ